

## **They see me R o l l i n g ergasse - Townhouse mitten in der Stadt**



**Objektnummer: 7398/1035**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1903                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                        |
| <b>WC:</b>               | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 175,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 199.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 161,53 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 16,15 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528





HÖSCH  
IMMOBILIEN

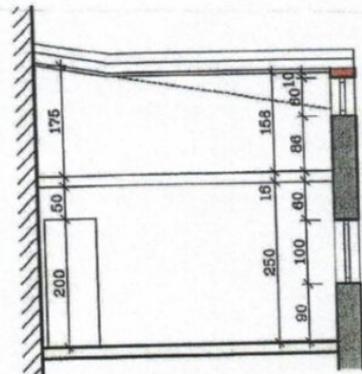
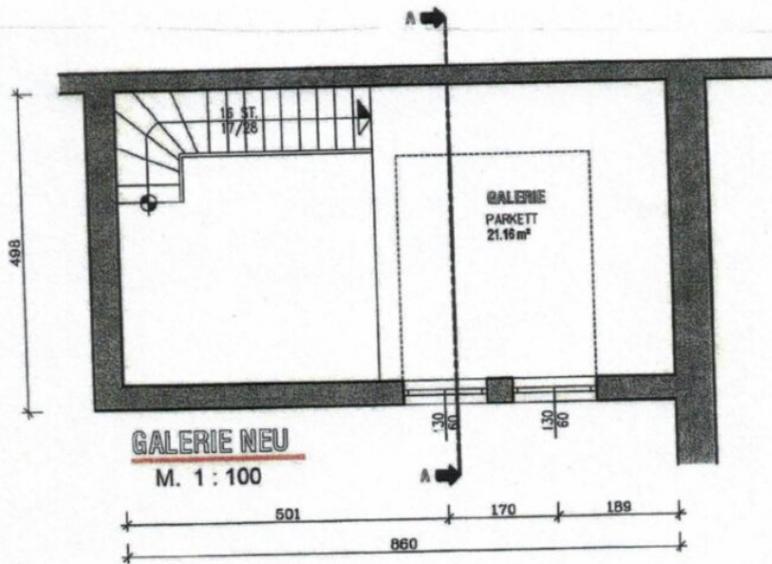


HÖSCH  
IMMOBILIEN

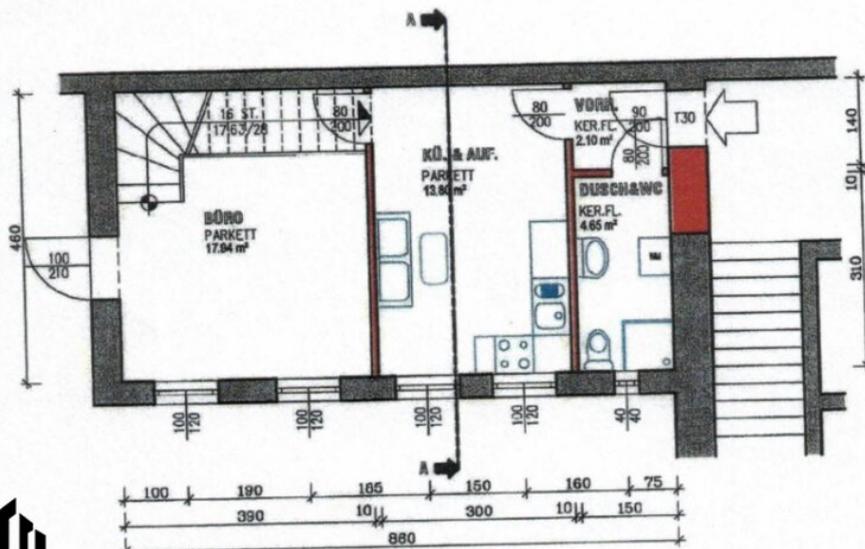


HÖSCH  
IMMOBILIEN





**SCHNITT A-A**  
M. 1 : 100



**LEGENDE**

|         |                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| NEUBAU  |  |
| BESTAND |  |
| ABBRUCH |  |

- 1 DACHSCHRÄGE**
  - 2.0 cm Dachdeckung
  - 3.0 cm Dachlattung
  - 3.0 cm Konterlattung
  - 0.4 cm Bitumenbahn GV 35
  - 3.0 cm Unteröffnung
  - 16.0cm Sparren dazwischen
  - 12.0cm TEL-Mineralwolle WDPL
  - 2.5 cm Unterkonstruktion(sparschalung)
  - 3.0 cm Gipskartonfeuerschutzplatte (2x1.5cm GKF)
- 2 BODEN**
  - 1.5 cm Parkett
  - 16.0cm Estrich 100 kg/m³ B225
  - 0.01cm PAE-Folie
- 3 GAUPENWAND**
  - 0.5 cm Aussenputz-Fein KZM
  - 5.0 cm FASSADENDÄMMPLATTE TEKTALOM E
  - 0.5 cm Bitumenpappe GV 45 1-Lagig
  - 1.5 cm Spanplatte V100
  - 1.25cm GKF-Platte
  - 1.25cm GKF-Platte
- 4 ZWICHENWÄNDE**
  - 1.25cm GKB-Platte
  - 0.01cm PAE-Folie

## Objektbeschreibung

### Wohnung kann jeder - Townhouse hat Klasse!

Das in Wohnungseigentum stehende Stadthaus ist ein an das bestehende Wohnhaus angebautes Hofgebäude.

Es wurde im Jahre 2000 (nach Baubewilligung) für die dauerhafte Nutzung umgebaut und von "Lager" in "**Büro mit Nebenräumen und einer Galerie**" umgebaut. Es wurde allerdings überwiegend als Wohnung genutzt.

### Ein Haus, Privatsphäre und Ruhe - und das mitten in Wien!!

#### R a u m a u f t e i l u n g:

Im EG befindet sich der Vorraum, ein Badezimmer mit Toilette und eine Wohnküche, von der aus man in einen Raum gelangt, der über eine Flügeltüre mit Blick in den Hof verfügt. Von diesem sehr schönen hohen Raum führt eine Treppe in die Galerie, wo noch ein weiteres Kabinett ausgebaut wurde.

Einfach hinreißend!

#### Ein weiteres H i g l i g h t:

Es ist ein **Garten** vorhanden, der zwar zu den Allgemeinflächen gehört; allerdings ist er nur vom Townhouse begehbar und abgegrenzt. Somit kann man diesen wunderbar nutzen!

#### Auch die L a g e ist hervorragend:

Der Bahnhof Meidling und somit die U-Bahn Station (U 6) ist in nur ca. 10 min Fußweg erreichbar. Weiters finden sich viele Straßenbahn- und Busstationen quasi vor der Tür. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Lokalitäten liegen einem zu Füßen. Die Meidlinger Hauptstraße, die zum Schlendern, Shoppen und kulinarischen Kostproben einlädt, befindet

sich "um's Eck".

**Kaufpreis: € 199.000,00**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zu Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap